MEERJAREN PROGNOSE

MPG 2024



gemeente Lelystad

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1
Algemeen

1.1	Inleiding	3
1.2	MPG, Jaarrekening en kadernota (P&C cyclus)	4
1.2.1	Verzameldocument	4
1.2.2	Grondexploitaties na vaststelling	4
1.2.3	Bedrijfseconomisch karakter	4
1.2.4	P&C cyclus	4
1.2.5	MPG en jaarrekening	4
1.3	Systematiek bestemming financieel resultaat grondbedrijf	5
1.4	Weerstandsvermogen en weerstandscapaciteit	5
1.5	Economie	5
1.6	Woningbouw in Lelystad	6
1.7	Vertrouwelijkheid	6

HOOFDSTUK 2
Grondexploitatieportefeuille

2.1	Inleiding	7
2.2	Overzicht actuele grondexploitatieportefeuille	7
2.3	Programma wonen en bedrijventerreinen 2024	11
2.4	Grondmarkt en faseringsinvloeden (rente en inflatie)	12
2.4.1	Rente	12
2.4.2	Grondmarkt en inflatie	12
2.4.3	Discontovoet en vergelijkbaarheid grondexploitaties	13
2.5	Risicomanagement en weerstandsvermogen	13

HOOFDSTUK 3
Invloed op jaarresultaat 2023

3.1	Toelichting financiële resultaten grondexploitaties 2023	16
3.2	Resultaat 2023	18

Bijlage 1	Introductie systematiek grondexploitaties / MPG	19
Bijlage 2	Top 8 grondexploitaties en verschillenanalyse jaarschijf 2023	27
Bijlage 3	Exploitaties in voorbereiding en voorbereidingskredieten	50

Colofon: **In samenwerking met: Team Grondzaken | Grafische verzorging: Mediaburo**

Hoofdstuk 1 Algemeen

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna: MPG). De MPG geeft inzicht in het programma van de totale portefeuille aan grondexploitaties en in de financiën. De voornaamste gegevens over programmering, fasering en financieel resultaat worden gepresenteerd en de meest in het oog springende verschillen ten opzichte van de vorige MPG worden toegelicht. De MPG is opgebouwd uit een aantal delen.

1.1 INLEIDING

Het algemene deel van de MPG is opgenomen in hoofdstuk 1. Zo komt de P&C cyclus aan de orde waarin de relatie van de MPG met andere rapportages wordt gelegd. Verder wordt aandacht besteed aan de algemene economische situatie en specifiek de woningbouwsituatie in Lelystad.

Hoofdstuk 2 grondexploitatieportefeuille bevat de kern van deze rapportage, te weten het totaaloverzicht van de grondexploitaties met een verklaring van de gewijzigde inzichten in de geprognosticeerde resultaten. Daarnaast is in dit hoofdstuk een overzicht opgenomen van het totaalprogramma wonen en bedrijventerreinen en komen de faseringsinvloeden en de grondmarkt aan de orde. Tevens wordt ingegaan op risicomanagement en het weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op winstneming en diverse mutaties in onder andere voorzieningen, waarvan het saldo het resultaat vormt voor het jaar 2023.

Verder is een drietal bijlagen opgenomen waarvan bijlage 1 inzicht biedt in de rekenmethodiek die wordt gebruikt bij grondexploitaties. Gezien het gegeven dat een aanzienlijk aantal exploitaties in voorbereiding is, is ten opzichte van voorgaande jaren gekozen voor een iets andere selectiewijze aangaande de toe te lichten exploitaties. Dit jaar zal ook aandacht worden gegeven aan de nieuwe, herziene en afgesloten exploitaties in 2023 (opgenomen in bijlage 2) en de exploitaties die in voorbereiding zijn en waar een voorbereidingskrediet van toepassing is (bijlage 3).

In bijlage 2 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de grote lopende exploitaties, te weten Warande deelgebied I (herziening 2024), bedrijventerrein Zuiderpoort en Flevokust haven fase II. Deze drie exploitaties nemen 80% van het totale volume (inkomsten en uitgaven) van de jaarschijf 2023 voor hun rekening. Dit deel van de toelichting in bijlage 2 betreft dus lopende exploitaties en is een gedeeltelijke specificatie van het hiervoor genoemde totaaloverzicht grondexploitaties dat aan de orde komt in hoofdstuk 2. Indien zich van belang zijnde wijzigingen voordoen in andere exploitaties (bijvoorbeeld afwijkingen in de jaarschijf 2023 indien deze meer dan € 350.000,- bedragen), dan wordt dat ook in bijlage 2 toegelicht. Indien er zich in andere exploitaties grote verschillen in de netto contante waarde voordoen dan de hiervoor genoemde drie exploitaties, dan wordt dat toegelicht in paragraaf 2.2.

Verder wordt in bijlage 2 een verkorte toelichting gegeven op de herziene grex Theaterkwartier en de nieuwe grexen Stationsgebied-West, De Veste en de Tijdelijke school Tjotter Triangel. Ook wordt kort aandacht besteed aan de afgesloten grex Hanzepark (die onderdeel is geworden van Stationsgebied-West).

De toe te lichten (top 8) exploitaties zijn dus:

Lopende grondexploitaties

1. Warande deelgebied I (herziening 2024)
2. Bedrijventerrein Flevopoort
3. Flevokust haven fase II

Nieuwe en herziene grondexploitaties 2023

4. Stationsgebied -West
5. Theaterkwartier
6. De Veste
7. Tijdelijke school Tjotter Triangel

Afgesloten grexen

8. Hanzepark

MPG, jaarrekening en kadernota (P&C cyclus)

1.2.1 VERZAMELDOCUMENT

De MPG is een verzameldocument waarin verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van door de raad vastgestelde grondexploitaties. De uitgangspunten, zoals het bouwprogramma en het financieel kader, worden bij vaststelling van de grondexploitatie (en bij vaststelling van het bestemmingsplan) door de raad aangegeven.

1.2.2 GRONDEXPLOITATIES NA VASTSTELLING

Na het vaststellen van een grondexploitatie kunnen zich ontwikkelingen voordoen waardoor kaders en geprognosticeerde uitkomsten wijzigen. Deze ontwikkelingen kunnen economisch van aard zijn zoals inflatie, rente en economische conjunctuur. Ontwikkelingen kunnen zich ook voordoen op het gebied van wetgeving, bijvoorbeeld op het terrein van milieu (stikstof). Ook een verstoring van vraag en aanbod door bepaalde factoren (denk aan een pandemie of een oorlog) kan zorgen voor prijsontwikkelingen op de grondstoffenmarkt. Ontwikkelingen kunnen ook plaatsvinden op specifieke locaties in de stad waardoor faseringen wijzigen of woningbouwprogramma's en ontwerpen moeten worden aangepast. Ook beleidsuitgangspunten op gemeentelijk niveau kunnen invloed hebben op grondexploitaties. Deze invloeden worden vanuit projectmanagement in samenwerking met de adviseurs van grondzaken gemanaged en wordt er gestuurd op gewenste uitkomsten. Daardoor worden jaarlijks de grondexploitaties bijgewerkt en worden de wijzigingen via de MPG opnieuw aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

1.2.3 BEDRIJFSECONOMISCH KARAKTER

De MPG is onderdeel van de P&C cyclus. Een verschil met de reguliere activiteiten van de gemeente, is dat het grondbedrijf een meer bedrijfseconomisch karakter heeft. De gemeente zorgt voor de productie van bouwrijpe grond, waarbij wordt gewerkt met opbrengsten en kosten die markafhankelijk zijn. Omdat er ondernemingsactiviteiten worden uitgevoerd, wordt er naast de jaarrekening separaat verslag gedaan van de ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties en is er omzetbelasting en vennootschapsbelasting verschuldigd. Inmiddels zijn sinds de invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeentelijke grondexploitaties de eerste belastingaangiften verstuurd.

1.2.4 P&C CYCLUS

De gemeenteraad stelt in het voorjaar de kadernota vast waarna in het najaar de begroting volgt. De grondexploitaties worden jaarlijks bij de jaarrekening geactualiseerd. Deze nieuwe waardering is de basis voor de MPG. In de MPG worden actualisaties toegelicht en de MPG dient ook als basis voor het actualiseren van jaarbudgetten 2024 en 2025 in de begroting. De aanpassing van de jaarbudgetten wordt administratief budgetneutraal verwerkt. Het effect van de actualisatie op bijvoorbeeld (tussentijdse) winstneming of op de verliesvoorziening wordt bij de jaarrekening verwerkt (zie paragraaf 1.2.5). De actualisatie van de bouwgronden in exploitatie (het onderhanden werk, zijnde de boekwaarde) en de hieraan toe te rekenen rentekosten werken wel door naar de jaarrekening. De wetgeving schijft voor dat deze toerekening jaarlijks wordt geactualiseerd. De mutatie in de rentekosten wordt bij het opstellen van de jaarrekening verwerkt in het jaarlijkse rekeningresultaat.

1.2.5 MPG EN JAARREKENING

De MPG moet in samenhang worden gezien met de jaarrekening. In de paragraaf grondbeleid wordt in hoofdlijnen financiële informatie verstrekt, in de MPG wordt meer in detail informatie verstrekt. Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie betreft het maken van schattingen van toekomstige baten en lasten. Een verliesvoorziening wordt getroffen als een project op einddatum naar verwachting verlieslatend is. Bij een verwacht positief resultaat op einddatum wordt er overgegaan tot (tussentijdse) winstneming. De inschattingen hebben hiermee een directe invloed op het resultaat in de jaarrekening.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV) schrijft voor dat als er na 31 december inzichten worden verkregen die van belang zijn voor de financiële positie, deze dienen te worden verwerkt in de jaarrekening. Daarom worden de MPG en de jaarrekening tegelijkertijd opgesteld en aan de raad aangeboden. De MPG moet vooral gezien worden als een meer gedetailleerde toelichting op de voortgang van de grondexploitaties en de actualisatie van de jaarbudgetten voor de jaren 2024 en 2025. De jaarrekening en het jaarverslag geven weinig ruimte voor deze extra toelichting.

1.3 SYSTEMATIEK BESTEMMING FINANCIEEL RESULTAAT GRONDBEDRIJF

De jaarlijkse resultaatbepaling voor de tussentijdse winstneming is gebaseerd op de Percentage Of Completion methodiek en is wettelijk voorgeschreven. Dit resultaat dat onderdeel is van het totaal gemeentelijk resultaat, wordt toegelicht in de taakvelden 8.2 Wonen (grondexploitatie niet-bedrijventerreinen) en 3.2 Bedrijventerreinen (fysieke bedrijfsinfrastructuur). De raad neemt ieder jaar bij vaststelling van de jaarstukken een besluit over de bestemming van het totaal gemeentelijk jaarrekeningresultaat aan de hand van de zogenoemde watervalsystematiek:



1. Bij de bestemming van het jaarrekeningresultaat wordt er eerst gekeken naar het benodigde niveau van de weerstandscapaciteit, ter afdekking van de (eveneens in de jaarstukken geïnventariseerde) risico's. Indien het weerstandsvermogen niet voldoet aan de norm zoals door de raad is vastgesteld, zal een positief jaarrekeningresultaat eerst worden aangewend om de beschikbare weerstandscapaciteit aan te zuiveren.

2. Wanneer het weerstandsvermogen voldoet aan de norm zoals door de raad is vastgesteld, zal een positief jaarrekeningresultaat (of dat wat ervan over is na uitvoering van stap 1) worden toegevoegd aan de reserve ontwikkeling stad. De middelen in deze reserve kunnen op basis van een raadsbesluit worden aangewend als incidentele dekking.

1.4 WEERSTANDSVERMOGEN EN WEERSTANDSCAPACITEIT

In de programmabegroting en in de jaarstukken wordt aan de hand van de paragraaf 'weerstandsvermogen en risicobeheersing' inzicht gegeven in de risico's van de grondexploitaties en het beslag hiervan op het beschikbare weerstandsvermogen. Het beleid hoe met risicobeheersing om wordt gegaan, is vastgelegd in de nota risicomanagement en weerstandsvermogen.

1.5 ECONOMIE

Voor het jaar 2024 wordt door het CPB een gematigde groei van de economie voorspeld. Voornamelijk de consumptie van huishoudens en de overheidsbestedingen dragen deze groei. De bedrijfsinvesteringen trekken naar verwachting weer aan vanaf de tweede helft van 2024. Wel zijn er de nodige geopolitieke onzekerheden die grote economische gevolgen kunnen hebben. De conjunctuur is momenteel zodanig dat hogere rentes en inflatie invloed hebben op de betaalbaarheid van woningen, er tekorten zijn aan vakkrachten en de marges in de markt onder druk staan door de gestegen rente en bouwkosten. Zie verder paragraaf 2.4.2.

1.6 WONINGBOUW IN LELYSTAD

In de Woonvisie Lelystad 2022-2027 is de woningbouwopgave in Lelystad uitgewerkt. Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. In de Woondeal MRA (maart 2023) is opgenomen dat Lelystad – als onderdeel van de totale benodigde woningbouw in de MRA – in de periode tot en met 2030 ca. 10.200 nieuwe woningen zal realiseren.

De nieuwbouw van woningen in Lelystad is er op gericht om de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.

Warande 2.0 (ZuiderC) in Lelystad Zuid biedt mogelijkheden om te voldoen aan een verhoogde en versnelde vraag om bouwgrond. Verder dragen de bestaande stad en de kust locaties bij aan de verdere invulling van de woningbouwopgave. Bij inbreidingslocaties is de doorlooptijd doorgaans langer dan bij uitleglocaties in verband met de participatie van omwonenden. De huidige productiecapaciteit (gronden in voorraad) is gebaseerd op 350 woningen per jaar. De verhoging van de productiedoelstellingen vraagt dan ook om vergroting van de productiecapaciteit. In onze eigen grondexploitaties is er een productiecapaciteit van 350 woningen per jaar tot 2027. Daarna neemt de plancapaciteit aanzienlijk af. Verder vindt er woningbouw plaats op gronden van derden. Gezamenlijk moet dit de woningbouw opleveren waar behoefte aan is.

Onze opgaven zijn groot en complex en er worden hoge eisen gesteld aan ambities op het gebied van de kwaliteit van ontwikkelingen. Daarmee wordt beoogd te bereiken dat de ontwikkelingen een belangrijke bijdrage leveren aan het verhogen van het welzijn in Lelystad. Tegelijkertijd moeten ontwikkelingen enerzijds betaalbaar blijven voor de eindgebruiker en tevens financieel haalbaar zijn voor de gemeente. Dat vraagt om maatwerk in de ontwikkelingen om zodoende een optimale combinatie van haalbare maatschappelijke ambities binnen een acceptabel financieel kader te bepalen. Het maatschappelijk grondbeleid biedt de mogelijkheden om de afwegingen te maken die daarvoor nodig zijn. Er wordt niet gegaan voor de hoogst haalbare verkoopprijs bij een grondui tgifte, maar te streven naar het hoogst haalbare integrale resultaat. Het is belangrijk dat mede door inzet van het maatschappelijk grondbeleid regie blijft te worden gevoerd om de woningbouwopgave zowel kwantitatief als kwalitatief mogelijk te maken.



1.7 VERTROUWELIJKHEID

De uitgangspunten, constateringen en de cijfers die in bijlage 2 staan, hoe globaal ook, kunnen door marktpartijen worden gebruikt in onderhandelingen over verkoop van grond of bij aanbestedingen voor infrastructuur. Vanwege deze economische belangen is bijlage 2 van de mpg vertrouwelijk en mag niet worden gedeeld met personen buiten de raad of het college.

Hoofdstuk 2

Grondexploitatieportefeuille

2.1 INLEIDING

Lelystad werkt momenteel met 28 vastgestelde grondexploitaties en worden in de MPG gebundeld. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd ten behoeve van een voortschrijdend inzicht in de programmatische gegevens en de financieel economische gegevens. De uitkomsten van deze actualisaties worden in deze rapportage samengevat. Op het moment dat er sprake is van substantiële financiële en/ of programmatische wijzigingen, is er sprake van een herziening en wordt de raad en het college daarover ook separaat geïnformeerd.

2.2 OVERZICHT ACTUELE GRONDEXPLOITATIE-PORTEFEUILLE

Totaaloverzicht resultaten en voorzieningen per grondexploitatie

Wonen

Ten opzichte van 2023 is de geprognosticeerde netto contante waarde voor grondexploitaties die grond uitgeven ten behoeve van woningbouw verbeterd met ca. € 3,5 miljoen (minder negatief) door een beter resultaat op de grondexploitaties Warande en de nieuwe exploitatie De Veste 10. Verder is het

			2023			2024		
	Projectnr	Project	NCW	Voorziening	Einddatum	NCW	Voorziening	Einddatum
1	0.2.1	Kop de Veste	€ 97.693		31-12-2023	€ 94.873		31-12-2024
2	5.5.9	Warande 1ste deelgebied	€ 3.201.146		31-12-2029	€ 3.904.245		31-12-2028
3	1.1.1 A	Waddenlaan Centrada	€ 106.223		31-12-2023			31-12-2023
4	0.0.3	Theaterkwartier		-€ 2.190.309	31-12-2027		-€ 733.926	31-12-2028
5	2.3.6	Suyderseeboulevard	€ 57.921		31-12-2023			31-12-2023
6	2.4.7	Schoener West	€ 387.420		31-12-2024	€ 279.627		31-12-2024
7	2.3.2	Punter (voorm ALDI locatie)		-€ 303	31-12-2023			31-12-2023
8	0.0.5	Parkwijk		-€ 236.619	31-12-2028		-€ 441.531	31-12-2028
9	1.2.1	Kustrif Zandbank		-€ 17.627	31-12-2023		-€ 56.241	31-12-2024
10	0.0.4	Zilverpark oost		-€ 10.989	31-12-2024		-€ 77.326	31-12-2025
11	2.5.2	Houtribhoogte		-€ 978.138	31-12-2026		-€ 1.094.288	31-12-2025
12	2.2.4	Hanzepark		-€ 7.573.472	31-12-2025			31-12-2023
13	2.2.7	Groene Schouw	€ 232.352		31-12-2024	€ 64.234		31-12-2024
14	0.3.0	Campus midden	€ 188.926		31-12-2025	€ 204.651		31-12-2025
15	0.3.0	Campus Centrada	€ 77.835		31-12-2026	€ 84.186		31-12-2026
16	1.7.7	Buitenhof	€ 283.683		31-12-2025	€ 289.253		31-12-2026
17	2.3.1	Batavia Haven		€ -2.298.726	31-12-2028		-€ 2.681.271	31-12-2029
18	3.5.3.	Werkeiland		€ -978.711	31-12-2025		-€ 1.007.394	31-12-2025
19	0.2.15	De Veste 10				€ 807.663		31-12-2026
20	2.2.4	Stationsgebied-West					-€ 5.876.482	31-12-2030
		Totaal Wonen	€ 4.633.200	-€ 14.284.895	-€ 9.651.695	€ 5.728.732	-€ 11.968.459	-€ 6.239.727
	Bedrijven							
1	1.8.3	Oostervaart oost	€ 2.722.546		31-12-2030	€ 2.668.310		31-12-2031
2	3.8.1	Noordersluis zuidoost	€ 1.094.854		31-12-2028	€ 1.114.252		31-12-2029
3	3.8	Noordersluis	€ 1.806.401		31-12-2029	€ 1.769.639		31-12-2030
4	7.8.1	Larserpoort	€ 1.720.104		31-12-2028	€ 1.669.898		31-12-2029
5	4.7.8	Larserplein	€ 105.257		31-12-2026		-€ 37.575	31-12-2026
6	5.8	Flevopoort	€ 8.872.845		31-12-2037	€ 5.053.417		31-12-2037
7	7.1.8	Flevokust Binnendijks fase 1	€ 7.968.916		31-12-2026	€ 11.262.715		31-12-2027
8	7.1.8	Flevokust Binnendijks Fase 2	€ 29.490.895		31-12-2027	€ 26.564.266		31-12-2028
9	2.5.1	Bataviastad	€ 544.561		31-12-2025	€ 555.641		31-12-2025
10	2.2 2.3	Wop Noord West	€ 16.926		31-12-2024	€ 9.959		31-12-2024
11	4.2.5	Rivierenbuurt zuidoost	€ 299.786		31-12-2030	€ 271.674		31-12-2031
12	5.2.2	Tijdelijke dependance Triangel/ -Tjotter				€ 0		31-12-2028
		Totaal Bedrijven	€ 54.643.092	€ 0	€ 54.643.092	€ 50.939.769	-€ 37.575	€ 50.902.195
32	totaal in 2023							
28	totaal in 2024 (Hanzepark is opgenomen in Stationsgebied-West)							

MPG 2023	
Resultaat wonen	-€ 9.651.695
Resultaat werken	€ 54.643.092
Netto contant	€ 44.991.397

MPG 2024	
Resultaat wonen	-€ 6.239.727
Resultaat werken	€ 50.902.195
Netto contant	€ 44.662.468

Figuur: gecombineerd totaaloverzicht 2023 / 2024

totaal aan voorzieningen afgenomen door positieve ontwikkelingen in de exploitaties Theaterkwartier en Stationsgebied-West waarbij voor de laatste geldt dat na het opgaan van Hanzepark in Stationsgebied-West per saldo minder voorzieningen benodigd zijn. De exploitaties Warande deelgebied 1 (herziening 2024), Hanzepark, Stationsgebied-West en De Veste 10 worden nader toegelicht in bijlage 2.

Werken/ bedrijven
Ten opzichte van 2023 is het saldo van de geprognosticeerde netto contante waarde en voorzieningen voor grondexploitaties die grond uitgeven ten behoeve van bedrijventerreinen afgenomen met ca. € 3,7 miljoen. De afname van de netto contante waarde met in totaal bijna € 3,7 miljoen wordt voor ca. € 3 miljoen verklaard door winstneming in Flevokust Noord Binnendijks fase II. Het overige saldo van de geprognosticeerde netto contante waarde en voorzieningen voor grondexploitaties die grond uitgeven ten behoeve van bedrijventerreinen is nagenoeg ongewijzigd gebleven.

Een exploitatie met een groot verschil in netto contante waarde die niet wordt toegelicht in bijlage 2, betreft Flevokust Noord Binnendijks fase 1. Het verschil wordt verklaard doordat de sloop- en bouwrijp maak kosten lager zijn dan begroot. Ditzelfde is van toepassing bij Flevokust Noord Binnendijks fase 2 die zoals genoemd in bijlage 2 wordt toegelicht. Tevens is er een extra opbrengst op een bedrijfskavel na definitieve inmeting van het terrein (er is dus meer geleverd dan in eerste instantie was voorzien).

Meerjarenoverzicht cumulatieve kosten en opbrengsten wonen en bedrijven

De twee navolgende overzichten geven onder andere inzicht in de fasering van de kosten en opbrengsten van grondexploitaties.



Projectnaam	Totaal WONEN MPG 2024
Projectnummer	
Projectomschrijving	

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030
Grondverwerving	€ 51.083.783	€ 4.744.426	€ 46.339.357	€ 4.210.707	€ 273.936	€ 259.784	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijp maken	€ 42.904.478	€ 16.511.779	€ 26.392.699	€ 9.346.932	€ 4.030.359	€ 2.895.987	€ 238.500	€ 0	€ 0	€ 0
Terreinafwerking	€ 43.557.345	€ 28.932.261	€ 14.625.084	€ 4.715.859	€ 3.582.257	€ 5.408.930	€ 6.431.984	€ 4.096.420	€ 2.973.764	€ 1.723.047
Groenvoorzieningen	€ 5.938.134	€ 4.487.939	€ 1.450.196	€ 1.225.652	€ 1.075.877	€ 788.029	€ 651.092	€ 666.185	€ 81.104	€ 0
Micromilieu	€ 19.132	€ 0	€ 19.132	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemonderzoek	€ 675.977	€ 456.703	€ 219.274	€ 254.620	€ 52.345	€ 64.708	€ 47.345	€ 37.686	€ 0	€ 0
Onvoorzien	€ 807.258	€ 0	€ 807.258	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 14.600.329	€ 8.506.035	€ 6.094.294	€ 570.819	€ 2.111.190	€ 2.658.687	€ 1.055.113	€ 1.055.113	€ 1.055.113	€ 0
Infrastructuur	€ 10.497.030	€ 3.125.304	€ 7.371.726	€ 3.125.304	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planvoorbereiding	€ 32.551.742	€ 8.997.671	€ 23.554.070	€ 2.526.785	€ 1.800.729	€ 1.507.762	€ 1.306.625	€ 1.095.440	€ 412.197	€ 348.133
Voorbereiding en toezicht	€ 18.990.852	€ 8.033.825	€ 10.957.027	€ 1.620.584	€ 1.686.737	€ 1.815.899	€ 1.336.473	€ 1.036.845	€ 368.531	€ 168.758
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.037.777	€ 0	€ 1.037.777	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 1.128.014	€ 807.918	€ 320.096	€ 208.097	€ 201.352	€ 162.573	€ 104.418	€ 93.979	€ 27.060	€ 10.439
Exploitatieresultaat	€ 7.179.299	€ 0	€ 7.179.299	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 27.376.704	€ 0	€ 27.376.704	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 258.347.853**	**€ 84.603.861**	**€ 173.743.992**	**€ 27.805.359**	**€ 14.814.781**	**€ 15.562.360**	**€ 11.171.550**	**€ 8.081.667**	**€ 4.917.768**	**€ 2.250.376**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030
WONINGBOUW	€ 218.819.687	€ 99.897.179	€ 118.922.508	€ 42.287.893	€ 20.969.239	€ 12.036.093	€ 17.770.695	€ 3.693.517	€ 1.576.596	€ 1.563.146
Bedrijventerrein	€ 11.380	€ 0	€ 11.380	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 2.122.262	€ 2.122.262	€ 0	€ 0	€ 0	€ 452.469	€ 452.469	€ 452.469	€ 382.427	€ 382.427
Commerciële voorzieningen	€ 3.444.490	€ 2.323.883	€ 1.120.607	€ 0	€ 469.478	€ 0	€ 1.854.405	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 790.818	€ 80.385	€ 710.433	€ 80.385	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 187.123	€ 0	€ 187.123	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 326.877	€ 133.000	€ 193.877	€ 133.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 12.919.343	€ 3.600.966	€ 9.318.377	€ 1.024.204	€ 799.429	€ 1.777.333	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 14.836.376	€ 7.878.523	€ 6.957.853	€ 85.125	€ 61.290	€ 115.770	€ 0	€ 1.647.839	€ 0	€ 5.968.499
Totale Opbrengsten	**€ 253.458.357**	**€ 116.036.198**	**€ 137.422.159**	**€ 43.610.607**	**€ 22.299.436**	**€ 14.381.665**	**€ 20.077.569**	**€ 5.793.826**	**€ 1.959.023**	**€ 7.914.073**

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030
Stand per 1-1-				**-€ 36.321.834**	**-€ 20.930.630**	**-€ 13.651.658**	**-€ 15.231.023**	**-€ 6.238.030**	**-€ 9.064.656**	**-€ 12.567.939**
Kosten	-€ 258.347.853	-€ 84.603.861	-€ 173.743.992	-€ 27.805.359	-€ 14.814.781	-€ 15.562.360	-€ 11.171.550	-€ 8.081.667	-€ 4.917.768	-€ 2.250.376
Opbrengsten	€ 253.458.357	€ 116.036.198	€ 137.422.159	€ 43.610.607	€ 22.299.436	€ 14.381.665	€ 20.077.569	€ 5.793.826	€ 1.959.023	€ 7.914.073
Kostenstijging	-€ 3.917.343	-€ 3.917.343		-€ 269.181	-€ 428.342	-€ 789.829	-€ 801.755	-€ 753.235	-€ 565.873	-€ 309.130
Opbrengstenstijging	€ 3.065.476	€ 3.065.476		€ 309.160	€ 489.168	€ 541.005	€ 1.073.985	€ 287.293	€ 167.170	€ 197.697
Rente over negatieve kasstroom	-€ 2.126.886	-€ 2.126.886		-€ 527.238	-€ 418.624	-€ 351.397	-€ 349.255	-€ 182.653	-€ 145.836	-€ 151.883
Rente over positieve kasstroom	€ 700.691	€ 700.691		€ 73.215	€ 152.115	€ 201.551	€ 164.000	€ 109.810	€ 0	€ 0
Stand per 31-12-	**-€ 7.167.559**		**-€ 36.321.834**	**-€ 20.930.630**	**-€ 13.651.658**	**-€ 15.231.023**	**-€ 6.238.030**	**-€ 9.064.656**	**-€ 12.567.939**	**-€ 7.167.559**

Saldo op Netto Contante Waarde	**-€ 6.239.728**	1-1-2024
Saldo op Eindwaarde	**-€ 7.167.559**	31-12-2030
Saldo op Nominale Waarde	**-€ 4.889.496**	

Projectnaam	Totaal BEDRIJVENTERREINEN MPG 2024
Projectnummer	
Projectomschrijving	

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	**Totaal**	**Nog te realiseren**	**Boekwaarde**	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**1-1-2026**	**1-1-2027**	**1-1-2028**	**1-1-2029**	**1-1-2030**	**1-1-2031**	**1-1-2032**	**1-1-2033**	**1-1-2034**	**1-1-2035**	**1-1-2036**	**1-1-2037**
Grondverwerving	€ 50.265.444	€ 779.102	€ 49.486.341	€ 779.102	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijp maken	€ 53.717.661	€ 13.474.136	€ 40.243.524	€ 10.910.826	€ 2.099.772	€ 106.503	€ 91.751	€ 48.001	€ 76.928	€ 56.741	€ 11.945	€ 11.945	€ 11.945	€ 11.945	€ 11.945	€ 11.945	€ 11.945
Terreinafwerking	€ 72.383.463	€ 40.226.544	€ 32.156.919	€ 11.376.165	€ 17.986.365	€ 9.473.104	€ 179.634	€ 227.684	€ 120.277	€ 223.249	€ 173.889	€ 77.696	€ 77.696	€ 77.696	€ 77.696	€ 77.696	€ 77.696
Groenvoorzieningen	€ 6.147.792	€ 4.778.202	€ 1.369.590	€ 446.307	€ 1.014.005	€ 1.989.460	€ 1.108.745	€ 97.714	€ 12.696	€ 12.268	€ 97.006	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Micromilieu	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemonderzoek	€ 1.754.738	€ 1.259.914	€ 494.824	€ 337.945	€ 328.869	€ 338.602	€ 32.692	€ 32.611	€ 30.493	€ 30.426	€ 19.339	€ 18.156	€ 18.156	€ 18.156	€ 18.156	€ 18.156	€ 18.156
Onvoorzien	€ 738.456	€ 146.931	€ 591.525	€ 146.931	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 5.951.076	€ 7.607	€ 5.943.470	-€ 140.423	€ 122.400	€ 0	€ 0	€ 25.630	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Infrastructuur	€ 24.143.953	€ 23.362.753	€ 781.200	€ 0	€ 5.671.075	€ 5.671.075	€ 5.671.075	€ 6.349.527	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planvoorbereiding	€ 31.139.335	€ 12.038.778	€ 19.100.557	€ 3.178.530	€ 2.992.996	€ 2.335.732	€ 2.333.811	€ 1.065.692	€ 46.215	€ 35.895	€ 17.648	€ 5.376	€ 5.376	€ 5.376	€ 5.376	€ 5.376	€ 5.376
Voorbereiding en toezicht	€ 24.046.228	€ 12.266.179	€ 11.780.048	€ 3.374.825	€ 3.950.876	€ 2.403.619	€ 1.121.761	€ 1.079.385	€ 156.643	€ 49.162	€ 51.678	€ 13.039	€ 13.039	€ 13.039	€ 13.039	€ 13.039	€ 13.039
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.231.318	€ 0	€ 2.231.318	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 3.060.418	€ 2.546.314	€ 514.103	€ 280.513	€ 255.020	€ 250.905	€ 248.072	€ 222.157	€ 368.325	€ 122.937	€ 134.575	€ 110.635	€ 110.635	€ 110.635	€ 110.635	€ 110.635	€ 110.635
Exploitatieresultaat	€ 43.923.000	€ 0	€ 43.923.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 30.866.635	€ 0	€ 30.866.635	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 350.369.518**	**€ 110.886.461**	**€ 239.483.056**	**€ 30.690.721**	**€ 34.421.379**	**€ 22.568.999**	**€ 10.787.541**	**€ 9.148.401**	**€ 811.578**	**€ 530.678**	**€ 506.081**	**€ 236.847**	**€ 236.847**	**€ 236.847**	**€ 236.847**	**€ 236.847**	**€ 236.847**

Opbrengsten	**Totaal**	**Nog te realiseren**	**Boekwaarde**	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**1-1-2026**	**1-1-2027**	**1-1-2028**	**1-1-2029**	**1-1-2030**	**1-1-2031**	**1-1-2032**	**1-1-2033**	**1-1-2034**	**1-1-2035**	**1-1-2036**	**1-1-2037**
WONINGBOUW	€ 23.022.249	€ 139.052	€ 22.883.197	€ 139.052	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijventerrein	€ 325.389.148	€ 63.697.353	€ 261.691.795	€ 4.631.623	€ 18.634.350	€ 5.812.396	€ 13.095.566	€ 3.738.150	€ 3.630.003	€ 3.611.763	€ 2.205.215	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714
Kantoren	€ 2.697.053	€ 1.564.648	€ 1.132.405	€ 0	€ 297.920	€ 530.068	€ 263.539	€ 254.900	€ 122.001	€ 96.219	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 11.550.622	€ 3.515.836	€ 8.034.786	€ 1.686.849	€ 1.828.987	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 3.761.189	€ 907.211	€ 2.853.978	€ 0	€ 0	€ 907.211	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 9.280.651	€ 675.774	€ 8.604.877	€ 675.774	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 7.672.835	€ 660.000	€ 7.012.835	€ 330.000	€ 330.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 21.143.584	€ 550.000	€ 20.593.584	€ 0	€ 0	€ 550.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 404.517.330**	**€ 71.709.875**	**€ 332.807.456**	**€ 7.463.298**	**€ 21.091.258**	**€ 7.799.675**	**€ 13.359.105**	**€ 3.993.050**	**€ 3.752.005**	**€ 3.707.982**	**€ 2.205.215**	**€ 1.389.714**	**€ 1.389.714**	**€ 1.389.714**	**€ 1.389.714**	**€ 1.389.714**	**€ 1.389.714**

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	**Totaal**	**Nog te realiseren**	**Boekwaarde**	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**1-1-2026**	**1-1-2027**	**1-1-2028**	**1-1-2029**	**1-1-2030**	**1-1-2031**	**1-1-2032**	**1-1-2033**	**1-1-2034**	**1-1-2035**	**1-1-2036**	**1-1-2037**
Stand per 1-1-				**€ 93.324.399**	**€ 71.012.233**	**€ 58.033.812**	**€ 43.112.054**	**€ 46.156.070**	**€ 40.842.464**	**€ 43.994.350**	**€ 47.460.416**	**€ 49.341.833**	**€ 50.622.023**	**€ 51.936.268**	**€ 53.273.186**	**€ 54.620.983**	**€ 55.979.680**
Kosten	-€ 350.369.518	-€ 110.886.461	-€ 239.483.056	-€ 30.690.721	-€ 34.421.379	-€ 22.568.999	-€ 10.787.541	-€ 9.148.401	-€ 811.578	-€ 530.678	-€ 506.081	-€ 236.847	-€ 236.847	-€ 236.847	-€ 236.847	-€ 236.847	-€ 236.847
Opbrengsten	€ 404.517.330	€ 71.709.875	€ 332.807.456	€ 7.463.298	€ 21.091.258	€ 7.799.675	€ 13.359.105	€ 3.993.050	€ 3.752.005	€ 3.707.982	€ 2.205.215	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714	€ 1.389.714
Kostenstijging	-€ 4.709.643	-€ 4.709.643		-€ 305.388	-€ 1.037.787	-€ 1.145.433	-€ 774.195	-€ 852.657	-€ 93.386	-€ 72.898	-€ 81.031	-€ 43.418	-€ 49.024	-€ 54.741	-€ 60.573	-€ 66.521	-€ 72.589
Opbrengstenstijging	€ 4.070.803	€ 4.070.803		€ 54.090	€ 501.961	€ 274.929	€ 714.602	€ 276.695	€ 320.172	€ 376.781	€ 260.519	€ 187.486	€ 211.144	€ 223.106	€ 223.106	€ 223.106	€ 223.106
Rente over negatieve kasstroom	-€ 855.454	-€ 855.454		-€ 196.385	-€ 155.934	-€ 140.517	-€ 110.434	-€ 89.309	-€ 65.554	-€ 47.505	-€ 32.330	-€ 16.745	-€ 742	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 4.695.775	€ 4.695.775		€ 1.362.940	€ 1.043.460	€ 858.586	€ 642.480	€ 507.016	€ 50.227	€ 32.385	€ 35.125	€ 0	€ 0	€ 15.686	€ 32.397	€ 49.245	€ 66.228
Stand per 31-12-	**€ 57.349.294**		**€ 93.324.399**	**€ 71.012.233**	**€ 58.033.812**	**€ 43.112.054**	**€ 46.156.070**	**€ 40.842.464**	**€ 43.994.350**	**€ 47.460.416**	**€ 49.341.833**	**€ 50.622.023**	**€ 51.936.268**	**€ 53.273.186**	**€ 54.620.983**	**€ 55.979.680**	**€ 57.349.292**

Saldo op Netto Contante Waarde	**€ 50.902.195**	1-1-2024
Saldo op Eindwaarde	**€ 57.349.294**	31-12-2037
Saldo op Nominale Waarde	**€ 54.147.813**	

De opbouw betreft dus een cumulatie van alle grondexploitaties met betrekking tot wonen en bedrijventerreinen en wordt getoond als onderbouwing voor de begroting. De opbouw van de tabel en de gehanteerde systematiek worden toegelicht in bijlage I.

2.3 PROGRAMMA WONEN EN BEDRIJVENTERREINEN 2024

In de onderstaande tabel zijn de woningen opgenomen die momenteel deel uitmaken van de vastgestelde grondexploitaties. Van de gerealiseerde woningen lopen de grondexploitaties terug tot 2005 (WOP NW2). Het betreft dus aantallen gerealiseerde en te realiseren woningen in de lopende grondexploitaties.

Bedrijven
Op basis van de huidige uitgangspunten en verwachtingen zullen in de komende vijf jaar gemiddelde tussentijdse winsten te verwachten zijn op vergelijkbaar niveau en na 2028 zal op basis van de huidige portefeuille de winstnemingen aanzienlijk terugvallen. Dit loopt enigszins parallel aan de voorraad bouwgrond in onze exploitaties. Deze neemt na 2028 in snel tempo af. Voornoemde financiële ontwikkeling geeft aanleiding om in 2024 de financiële strategie van grondzaken tegen het licht te houden.

Woningbouw
In de tabel woningbouw is het aantal woningen weergegeven en voor de bedrijventerreinen wordt een overzicht geboden van het aantal m² uitgeefbare grond in gemeentelijke grondexploitaties. Verder vindt er productie plaats op gronden van derden en zijn niet in onderstaande tabellen opgenomen.

De tabellen geven geen inzicht in het totaal aantal (geprognosticeerde) woningen in Lelystad. Woningbouwproductie vindt immers ook plaats op gronden van derden waarvoor geen verantwoording in de MPG plaatsvindt. Ook de uitbreiding van de gemeentelijke productiecapaciteit (voorraad bouwgrond) is in dit overzicht nog niet meegenomen, omdat hiervoor nog geen grondexploitaties zijn vastgesteld. De tabel betreft daarmee zoals eerder vermeld enkel de aantallen uit de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties (harde productiecapaciteit).

Woningbouw totaal

Programma	Totaal	Gerealiseerd 2023	Gerealiseerd 31-12-2023	Nog te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Woningen	**5.144**	**179**	**3.357**	**1.787**	**547**	**349**	**260**	**416**	**105**	**110**
MGW	**1.826**	**138**	**793**	**1.033**	**162**	**158**	**145**	**353**	**105**	**110**
Sociaal	572	138	348	224	75	66	17	17	17	32
Projectmatig	1.254	0	445	809	87	92	128	336	88	78
EGW	**3.318**	**41**	**2.564**	**754**	**385**	**191**	**115**	**63**	**0**	**0**
Sociaal	307	14	237	70	70	0	0	0	0	0
Projectmatig	2.368	0	1.913	455	278	115	34	28	0	0
PO	643	27	414	229	37	76	81	35	0	0
				0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	29.635	0	14.001	15.634	690	1.370	2.460	5.934	2.460	2.720

**MGW= Meergezinswoning (Appartementen); EGW = eengezinswoning (Grondgebonden);*
PO = Particulier opdrachtgeverschap (Kavels).

De post voorzieningen betreft het aantal m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) zoals horeca, hotelaccommodatie en kantoren.

Bedrijventerreinen totaal

Programma	Totaal	Gerealiseerd 2023	Gerealiseerd tot 31-12-2023	Nog te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
Bedrijven	**3.939.368**	**664.579**	**3.372.227**	**567.141**	**54.253**	**153.496**	**57.963**	**117.201**	**37.555**	**146.676**
Diversen 1	29.128	0	20.748	8.380	0	0	8.380	0	0	0
Diversen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Uitbreiding productiecapaciteit woningbouw
De tabellen geven een prognose voor de realisatie op basis van de vastgestelde grondexploitaties. In het licht van de doelstellingen in paragraaf 1.6 is uitbreiding van de productiecapaciteit nodig om de doelstellingen in het kader van de woningbouwversnelling te halen. In bijlage 3 wordt een overzicht gegeven van exploitaties in voorbereiding waar sprake is van een voorbereidingskrediet.

2.4 GRONDMARKT EN FASERINGSINVLOEDEN (RENTE EN INFLATIE)

2.4.1 RENTE

Omdat grondexploitaties een lange looptijd hebben, wordt rekening gehouden met rente. De rente over het geïnvesteerd vermogen wordt conform de vastgestelde rekenmethodiek op concernniveau berekend. In de grondexploitaties werd over 2023 1,25% aangehouden. De werkelijke rente lag op 1,12% en valt daarmee binnen de bandbreedte van 0,50% zoals vastgesteld in het BBV waardoor geen aanpassing hoeft plaats te vinden voor de meerjaren prognose (in de jaarrekening wordt wel met werkelijke rente gerekend).



Gezien de liquiditeitsprognose is de verwachting dat de rente zich de komende jaren (2024-2025) richting 0% zal bewegen. Het uitgangspunt voor geprognosticeerde investeringen is dat geen nieuwe leningen behoeven te worden aangegaan. De rente van 1,25% vanaf 2024 is uit oogpunt van voorzichtigheid, de macro renteontwikkeling en de uitbreiding van de financieringsbehoefte gehandhaafd.

2.4.2 GRONDMARKT EN INFLATIE

Woningbouw

Na een periode van woningprijsdalingen van medio 2022 tot aan medio 2023, trekt de woningmarkt weer aan. Consumenten zijn gewend aan de hogere hypotheekrente en lonen worden gecorrigeerd voor inflatie. Dat laatste leidt tot een verhoging van de leencapaciteit. De verwachting is dat de woningprijzen de komende jaren weer gaan stijgen. Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt neemt langzaam toe.

Het personeelstekort houdt aan bij gemeenten en onderzoeks- en adviesbureaus. Er is al lange tijd sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Deze krapte, alsmede de hoge inflatie, kan leiden tot een stijging van de VTU- en plankosten. Gezien de grote bouwopgave in Nederland is de verwachting niet dat deze krapte op korte termijn zal afnemen (Outlook 2024 Metafoor).

Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen. Het aantal verleende omgevings/ bouwvergunningen is echter historisch laag. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

De woningbouwkosten en GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen in 2023 gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog sprake van een beperkte stijging van de materiaalprijzen. Vanaf maart 2023 zijn de prijzen van bouwmaterialen gestabiliseerd door een afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en de lagere energieprijzen. De bouw- en GWW-sector kampen met een personeelstekort, al zal dat tekort teruglopen bij een dalende bouwproductie. De looncomponent in de bouw- en GWW-kosten is in 2023 harder gestegen dan de materiaalcomponent. De stijging zal naar verwachting aanhouden, maar vertegenwoordigt slechts een klein deel van de totale kosten. Voor de komende jaren wordt een beperkte stijging van de bouw- en GWW-kosten verwacht.

De gerealiseerde grondprijzen in Nederland zijn al langere tijd stabiel. De verwachting is dat de woningprijzen harder stijgen dan de woningbouwkosten, zodat dit leidt tot een stijging van de theoretische residuele grondwaarde. De grondmarkt zag er in 2023 dus goed uit en dit houdt naar verwachting in 2024 aan.

Verwerking inflatie in grondexploitaties

In de grondexploitaties zijn de nog te realiseren kosten 2023 waar noodzakelijk naar boven bijgesteld met 6% en wordt vanaf 1 januari 2024 gerekend met een gemiddelde jaarlijkse inflatie/ indexatie van 2%. Voor het jaar 2024 geeft Metafoor een bandbreedte mee van 1%-6% en voor 2025-2026 een bandbreedte van 0%-6% kostenstijging waarin met name de stijging van de looncomponent een voorname rol speelt. De keuze van 6% verhoging is dus een keuze om te rekenen met de top van de bandbreedte zoals hierboven is genoemd, omdat hiermee mogelijk alvast een buffer kan worden opgebouwd voor de jaren 2025-2026 aangezien Metafoor voor deze jaren een hogere bandbreedte afgeeft dan het langjarige gemeentelijke percentage van 2%. Er is gekozen om voor de jaren na 2023 met 2,00% kostenstijging te blijven rekenen, zodat fluctuatie in de uitkomsten door het eventueel jaarlijks aanpassen van dit percentage, wordt voorkomen. Indien nodig kan maatwerk per project worden toegepast.

Gedurende het jaar 2023 zijn de toegepaste grondopbrengsten voor woningbouw in Lelystad met 1,5% gestegen. Voor 2024 gaat Metafoor voor woningbouw uit van een bandbreedte van 0,00% tot +3,00% en voor de jaren 2025-2026 van 0,00% tot +4,00%. De werkelijke ontwikkeling van de woningprijzen en de bouwkosten is onzeker. Naar verwachting zullen de bouwkosten in 2024 stijgen, maar ook de woningprijzen zullen naar verwachting deze beweging laten zien. Per saldo is de verwachting dat de residuele grondwaarden zullen stijgen in 2024. Vanuit de gemeente geredeneerd is een stabiel grondprijsbeleid wenselijk. Grondprijzen worden doorgaans geleidelijk verhoogd of verlaagd en bewegen dus niet direct mee met de markt. De grondprijzen voor woningbouw worden in afwijking van de gehanteerde systematiek per 1 januari 2024 voorzichtigheidshalve met 0% verhoogd ten opzichte van 1 januari 2023.

Vanaf 2024 wordt uitgegaan van een meerjarige opbrengstenstijging van 1,50%. Metafoor schat dit percentage in op 2,00% vanaf 2027. Gezien de onzekerheid in de markt wordt het eerder genoemde percentage van 1,50% voor woningbouw gehandhaafd. Bij de actualisaties van de grondexploitaties per 1 januari 2024 worden de grondprijzen voor de woningbouwkavels per project beoordeeld en geactualiseerd, eventueel kan per project maatwerk worden toegepast bijvoorbeeld in het geval grondprijzen reeds contractueel zijn vastgelegd.

De grondprijzen voor de bouw van sociale huurwoningen door woningcorporaties zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Deze prijzen zijn 'vast' met een indexatie op basis van de CPI (Consumenten Prijs Index).

Bedrijven

De bedrijfsruimtemarkt wordt in zijn groei geremd, dit speelt op landelijk niveau. De voornaamste reden voor de rem op de groei is een tekort aan geschikt aanbod en te weinig nieuw beschikbare bedrijventerreinen. De grondmarkt voor bedrijventerreinen is in 2023 dus goed gebleven, de krapte op de markt zal



voorlopig aanhouden. Verder is een beperkende factor dat nieuwe bedrijfspanden door het capaciteitstekort op het stroomnetwerk voorlopig geen aansluiting krijgen (NVM business - bedrijfsruimtemarkt 2023). Inzoomend op de Lelystadse situatie, zijn er voor mkb ondernemers met een klein stroomverbruik mogelijkheden om operationeel te worden door creatieve oplossingen te zoeken. Denk aan gebruikmaking van zonnepanelen, gebiedsbatterijen, energieopslag op eigen terrein en gezamenlijke oplossingen op de bedrijventerreinen. Het levert wel extra kosten op, waardoor dit niet voor iedere ondernemer is weggelegd. Grote partijen in de stad hebben op tijd stroomcapaciteit aangevraagd. Verder zijn er signalen dat drinkwatertekorten kunnen ontstaan (FD 2 april 2024).

Voor de bedrijfskavels is een prijsstijging van 1,50% van toepassing ten opzichte van 1 januari 2023. Het meerjarig percentage vanaf 1 januari 2024 blijft eveneens gehandhaafd op 1,50%.

2.4.3 DISCONTOVOET EN VERGELIJKBAARHEID GRONDEXPLOITATIES

De grondexploitaties kennen verschillende looptijden. Om het resultaat enigszins vergelijkbaar te maken, worden de eindwaarden teruggerekend naar startwaarde 1 januari 2024. Op grond van BBV regels wordt hiervoor een discontovoet van 2% aangehouden.

2.5 RISICOMANAGEMENT EN WEERSTANDSVERMOGEN

Het ontwikkelen van bouwgrond gaat gepaard met hoge (voor)investeringen en een doorgaans lan-

ge looptijd. Dat brengt risico's met zich mee. Deze risico's worden meegenomen in het bepalen van het weerstandsvermogen. Om het benodigde risicobedrag voor de grondexploitaties binnen het weerstandsvermogen te berekenen, wordt per grondexploitatie een analyse uitgevoerd op basis van een aantal factoren. Daarnaast wordt gekeken naar project specifieke risico's met betrekking tot exploitaties waar een verliesvoorziening is getroffen.

Risicoprofiel
De methodiek gaat uit van de kans dat een risico zich voordoet en de omvang van het risico als het zich voordoet. Teneinde de risicoanalyse niet te ingewikkeld te maken en overzichtelijk te houden, zijn zes negatieve risico's gedefinieerd en zes kansen (positieve risico's). Per project wordt beoordeeld wat de kans is dat een evenement zich voordoet en wat de omvang kan zijn als het zich inderdaad voordoet. De scores die gegeven kunnen worden, zijn 'geen' als naar verwachting voor het beschouwde project de kans of bedreiging zich niet voordoet, 'laag' (30%), 'gemiddeld' (60%) en 'hoog' (90%) als het zich naar verwachting wel voordoet.

Negatieve risico's
Met betrekking tot het risico verwerving wordt als financiële basis gebruikt het bedrag dat volgens de grondexploitatie nog besteed moet worden aan verwerving. Naar aanleiding van de inschatting van de kans dat het risico (hogere aankoopprijs) zich voordoet en de omvang van de financiële consequentie wordt de gewenste risicoreservering berekend.

Bij het risico bodemverontreiniging wordt gekeken naar het aandeel van de verwervingskosten waar zich nog verontreiniging kan voordoen. Hiervoor wordt de verhouding genomen tussen nog te realiseren verkopen en het totaal van de verkopen (gerealiseerd en ongerealiseerd). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat over het verkochte geen risico aangaande bodemverontreiniging wordt gelopen.

De budgetoverschrijding van civiele werken wordt gerelateerd aan de omvang van de nog te besteden kosten in dit kader.

De inschatting van de risico's als gevolg van het maatschappelijk draagvlak wordt gebaseerd op de nog te realiseren opbrengsten. Hierbij wordt gedacht aan vertraging van het project en mogelijke afboeking van de projectkosten.

Ook het risico-item van de afzetbaarheid in de markt wordt gerelateerd aan de nog te realiseren opbrengsten. Hier wordt eveneens gedacht aan vertraging van het project en extra renteverliezen.

De mate van contractering geeft aan dat er nog geen zekerheden door een ontwikkelaar zijn gegeven en dat dus geen risico's door de ontwikkelaar zijn overgenomen.

Positieve risico's (kansen)
Bij de kansen worden het behalen van een hogere grondprijs en rentewinst door snellere uitgifte gerelateerd aan de nog te realiseren opbrengsten. De aanbestedingsvoordelen worden gerelateerd aan de nog te realiseren uitvoeringskosten. Er zijn grondexploitaties waar gesteld is dat bepaalde projectonderdelen borg staan voor mogelijke tegenvallers. Het betreft dan reeds afgedekte risico's in de grondexploitatie. Ook kan de mate van contractering een kans betekenen aangezien in een eindstadium van de ontwikkeling de ontwikkelaar veel risico's heeft overgenomen.

Het genoemd aantal grondexploitaties betreft alle grondexploitaties die actief waren in (de loop van) 2023, dus inclusief nieuw gesloten exploitaties en exploitaties die zijn afgesloten in dat jaar.

Weerstandsvermogen op basis van risicoprofiel
Het achterliggende model dat ziet op het bepalen van het mee te nemen generieke risico is complex, omdat de bovenstaande tabel is opgebouwd uit een aantal soorten risico's die per grondexploitatie zijn beoordeeld. De gepresenteerde tabel is dus een samenvatting hiervan.

Om iets meer gevoel te krijgen bij het achterliggende model en de beoordeling per grondexploitatie, kan worden genoemd dat veel negatieve risico's zijn gewaardeerd op gemiddeld. Als er sprake is van een uitschieter naar bijvoorbeeld hoog, kan als voorbeeld worden genoemd dat woningen binnen een grondexploitatie die in een hoger prijssegment vallen, het risico voor afzetbaarheid als hoog wordt gewaardeerd.

Als er wordt ingezoomd op civiele werkzaamheden, dan is de beoordeling afhankelijk van nog aan te besteden werken. Afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt, wordt het risico gewaardeerd. Het risico is groter als een ontwikkeling in de beginfase verkeert en er alleen calculaties aanwezig

RISICOPROFIEL

soort risico	kans dat de bedreiging zich voordoet				omvang van het verlies als de bedreiging zich voordoet			beeld	risico factor (bedreiging)
	niet	laag	gemiddeld	hoog	hoog	gemiddeld	laag		
Verwerving	30	2	1	-	-	3	-	laag	0,5%
Bodemverontreiniging	7	8	17	-	1	22	3	laag	4,6%
Overschrijding civiele werkzaamheden	5	1	25	2	3	22	3	gemiddeld	5,8%
Maatschappelijk draagvlak	9	11	12	1	-	19	7	laag	4,1%
Afzetbaarheid in de markt	14	6	9	4	3	13	3	laag	3,8%
Mate van contractering	12	4	15	2	1	19	1	laag	4,2%
Hoofdstructuur	33	-	-	-	-	2	-	niet	0,0%
Beoogde afdracht ROS	33	-	-	-	-	-	-	niet	0,0%
Stoppen na 1ste deelgebied	31	2	-	-	-	-	2	laag	0,2%
									5,5%

soort kans	verwachting dat de kans zich voordoet				omvang van de winst als de kans zich voordoet			beeld	risico factor (kans)
	niet	laag	gemiddeld	hoog	hoog	gemiddeld	laag		
Behalen hogere grondprijs	16	11	4	2	3	11	4	laag	3,0%
Rentewinst snellere uitgifte	15	16	1	1	1	-	17	laag	2,1%
Aanbestedingsvoordelen	6	15	12	-	1	21	5	laag	4,5%
Reeds afgedekte risico's	28	4	1	-	-	5	1	laag	0,8%
Mate van contractering	15	5	13	-	-	14	4	laag	3,2%
Verdichten / bezuinigen	28	1	3	1	1	4	-	laag	1,1%
									4,0%

Generieke risico's	8,5		risicofactor	fin. effect
Specifieke risico's verlieslatende grexen	3,3			
	--------- +			
Maximaal risicogebied (in mln.)	11,8		bedreigingen 5,5% negatief	34,59
			kansen 4,0% positief	26,08

Figuur: kapitaal benodigd van weerstandsvermogen

zijn dan in het geval wanneer de ontwikkeling verder is en al meer duidelijkheid is verkregen over de ontwikkeling. Het is dus een complex aan factoren dat meespeelt. De planeconomen beoordelen op deze wijze op basis van hun kennis en ervaring hun eigen projecten.

Op basis van bovenstaand model is berekend dat per ultimo 2023 een bedrag van € 8,5 miljoen voor generieke risico's nodig is van het gemeentelijk weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Verder is er sprake van € 3,3 miljoen aan risico's binnen exploitaties die werken met een voorziening, waardoor het totaal benodigd kapitaal dat nodig is van het gemeentelijk weerstandsvermogen uitkomt op € 11,8 miljoen. Zie verder paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing jaarrekening 2023.

Hoofdstuk 3

Invloed op jaarresultaat 2023

Op basis van de BBV regels is tussentijdse winstname verplicht. Conform de voorgeschreven 'Percentage of Completion' methodiek, dient jaarlijks winst te worden genomen (zie bijlage I). Vanwege het verplichtende karakter wordt in sommige gevallen winst genomen in een grondexploitatie die pas jaren later gesloten wordt. Dat gegeven brengt tijdsgebonden risico's met zich mee. Pas na sluiting van een grondexploitatie wordt de genomen winst als zeker beschouwd.

3.1 TOELICHTING FINANCIËLE RESULTATEN GRONDEXPLOITATIES 2023

Op grond van het BBV is er dus sprake van verplichte winstneming volgens het principe van de 'Percentage of Completion' methodiek. Binnen deze methodiek wordt de procentuele verhouding bekend tussen de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Met dit percentage wordt over de totale kosten en opbrengsten de te nemen winst bepaald. In de volgende overzichten wordt tussentijdse winstneming toegelicht evenals verplichte voorzieningsvorming. Tenslotte wordt ingegaan op de invloed van de winstneming en de voorzieningsvorming op het rekeningresultaat 2023.

Resultaat bedrijventerreinen
De tussentijdse winstneming betreffende de grondexploitaties bedrijventerreinen bedraagt over 2023 circa € 11 miljoen. Door gestegen kosten is een deel van eerder genomen winst (van voorgaande jaren) teruggedraaid (-€105K). Het resultaat valt positief uit met € 10,9 miljoen.





Resultaat woningbouw
Het resultaat uit winstneming bedraagt € 2,2 miljoen. Na terugdraaien van reeds genomen winst (-€ 394K) bedraagt het subtotaal dan € 1,8 miljoen positief. Op dit positieve saldo wordt in mindering gebracht het negatieve resultaat van € 8.372.617,- bij afsluiting Hanzepark. Per saldo is er een nadelig resultaat op woningbouw van € 6.570.993,-.

Het eindresultaat van de grondexploitaties exclusief mutaties in de voorzieningen en de reserves bedraagt € 4.294.188,-. Bij dit saldo wordt opgeteld de bijdrage onderhoudsvoorziening openbare ruimte van (€658K) en de afsluiting van de voorbereidingskredieten (€161K). Na mutatie in de voorzieningen van € 2.278.558,- positief en de dekking van het tekort uit de ROS inzake Stationsgebied-West met € 5.217.875,-, bedraagt het totaal rekeningresultaat bedrijventerreinen en woningbouw € 12.287.254,- positief.

In bijlage I wordt de POC methodiek toegelicht met een rekenvoorbeeld.

Afboeking voorbereidingskredieten 2023
In 2023 is zoals hiervoor is benoemd, een drietal kredieten afgeboekt voor een totaal bedrag van € 162.000,- bestaande uit:

- WNB locatie De Visarenddreef met krediet € 76.000,-

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze locatie niet geschikt is voor verdere ontwikkeling (permanente woningbouw of flexwonen), zonder de bedrijfsvoering op het bedrijventerrein Noordersluis aan te tasten en een onevenredig hoge mate van planschade tot gevolg heeft. Centrada onderschrijft het voornoemde en ziet daarom af van verdere ontwikkeling van dit perceel.

- WNB locatie SGL flexwoningen met krediet € 64.000,-

  Nader onderzoek heeft aangetoond dat een ontwikkeling uit financieel oogpunt niet haalbaar is. Overigens is deze locatie nog wel in beeld voor permanente woningbouw.

- WNB locatie Kempenaar 01 met krediet € 22.000,-

  Vanwege een langdurig juridisch geschil dat de eigenaar heeft met een partij over de verkoop van dit perceel, is de planontwikkeling voorlopig stilgelegd/ opgeschort. Echter deze locatie staat nog steeds op de projectenlijst voor woningbouw en is nog steeds beschikbaar. Aangezien er momenteel geen voortgang is, is de planning bijgesteld.

Door de raad is een voorbereidingskrediet van in totaal € 1 miljoen beschikbaar gesteld. Met dit budget kan tot een maximum van € 50.000,- per gebiedsontwikkeling de eerste kosten van nieuwe gebiedsontwikke-

lingen worden gedekt. In 2023 zijn er geen voorbereidingskredieten door het college beschikbaar gesteld.

In het onderstaande overzicht zijn de voorzieningen gespecificeerd naar grondexploitatie. De genomen voorzieningen hebben met name betrekking op de grondexploitaties wonen.

Voorzieningen Grondexploitaties

Grondexploitaties	Beginbalans 1-1-2023	Som van Mutaties debet	Som van Mutaties credit	Som van Mutaties	Eindbalans 31-12-2023
ADM Bataviahaven	€ -2.298.726	€ -	€ -382.545	€ -382.545	€ -2.681.271
ADM HanzePark	€ -7.573.472	€ 7.573.472	€ -	€ 7.573.472	€ -
ADM Houtribhoogte	€ -978.137	€ -	€ -116.150	€ -116.150	€ -1.094.287
ADM Kustrif Zndbnk C	€ -17.627	€ 56.241	€ -94.855	€ -38.614	€ -56.241
ADM Larserplein	€ -	€ 351.996	€ -389.571	€ -37.575	€ -37.575
ADM SH Parkwijk	€ -236.619	€ -	€ -204.912	€ -204.912	€ -441.531
ADM SH theaterkw.	€ -2.190.309	€ 1.456.383	€ -	€ 1.456.383	€ -733.926
ADM Stat.gebied West	€ -	€ 4.462.794	€ -10.339.276	€ -5.876.482	€ -5.876.482
ADM Werkeiland	€ -978.711	€ -	€ -28.683	€ -28.683	€ -1.007.394
ADM Zilverpark	€ -10.989	€ -	€ -66.337	€ -66.337	€ -77.326
Eindtotaal	**€ -14.284.591**	**€ 13.900.886**	**€ -11.622.328**	**€ 2.278.558**	**€ -12.006.033**

Figuur: specificatie voorzieningen

3.2 RESULTAAT 2023

Het positieve saldo van € 12.287.254,- is onderdeel van het rekeningresultaat 2023 en wordt conform besluitvorming door de raad volgens de waterval-systematiek bestemd.

1. Analyse Resultaat Bedrijventerreinen		bedrag	
Totale winst Bedrijventerreinen op basis van POC	€	10.970.128	
Terugdraaien eerdergenomen winst	€	-104.947	
Subtotaal	*€*	*10.865.181*	Voordeel
Eindsaldo Bedrijventerreinen		**10.865.181**	**Voordeel**
2. Analyse Resultaat Woningbouw			
Totale winst Wonen op basis van POC	€	2.195.600	
Terugdraaien eerdergenomen winst	€	-394.265	
Overig	€	289	
Subtotaal	*€*	*1.801.624*	Voordeel
Afsluiten Hanzepark (verlies)	€	-8.372.617	
Saldo Woningbouw		**-6.570.993**	**Nadeel**
Eindresultaat grondexploitaties excl. mutaties voorzieningen en reserves		**4.294.188**	**Voordeel**
Bijdrage uit onderhoudsvoorziening Openbare Ruimte	€	658.607	
Afsluiten voorbereidingskredieten	€	-161.974	
Stortingen in VZ € -11.622.328			
Onttrekkingen VZ € 13.900.886			
Saldo mutaties voorzieningen	**€**	**2.278.558**	
Resultaat vóór mutaties Reserves		**7.069.379**	**Voordeel**
Dekking tekort Stationsgebied West			
Reserve ontwikkeling Stad (ROS)	€	5.217.875	**Voordeel**
Saldo in rekeningresultaat bedrijventerreinen en woningbouw		**12.287.254**	**Voordeel**

Figuur: specificatie resultaat

Bijlage 1:

Introductie Systematiek grondexploitaties / MPG



1. WAT IS EEN GRONDEXPLOITATIE (afkorting: grex) ?

Een grex laat zich enigszins vergelijken met een winst- en verliesrekening van een reguliere onderneming. De opbrengsten van de grondverkopen worden in een grex verminderd met de kosten van de ontwikkeling (bijvoorbeeld kosten ambtelijke inzet, bodemonderzoek en bouwrijp maken), waarna er een resultaat (winst of een verlies) overblijft. Een groot verschil met een reguliere winst- en verliesrekening, is dat er bij een grex sprake is van een fasering/looptijd: de exploitatie vindt plaats over meerdere jaren. Bovendien moet door de fasering rekening worden gehouden met de invloed van rente en inflatie.

2. WET- EN REGELGEVING

De grexen moeten voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Gemeenten kunnen bijvoorbeeld dus niet naar willekeur winst nemen. De accountant toetst aan het BBV.

3. WINST- EN VERLIESREKENING over bijvoorbeeld het jaar 2021 (sterk vereenvoudigd)

Opbrengst = omzet = verkopen	100
Kosten	70
	---- -
Resultaat/winst voor belasting	+30

In dit voorbeeld van een winst- en verliesrekening, is in het jaar 2021 een omzet behaald van 100 en voor 70 aan kosten gemaakt. Bij een reguliere onderneming zou er dus sprake zijn van een winst voor belasting van 30. Bij grondexploitaties vindt eigenlijk ook zoiets plaats, zoals onder het volgende punt wordt weergegeven.

4. GREX 2019-2021 (sterk vereenvoudigd)

Jaar	2019	2020	2021	
Opbrengst	20	40	40	
Kosten	10	30	30	
	---	---	---	
Saldo	+10	+10	+10	Totaal resultaat is 10 + 10 + 10 = 30

In het overzicht is de totale opbrengst van 100 verspreid over drie jaren, te weten 2019, 2020 en 2021. Ook de kosten worden verdeeld over deze drie jaren. Voor het begrip zijn de totaal bedragen van de winst- en verliesrekening en de grex gelijk aan elkaar.

Bij een grondexploitatie wordt de opbrengst gerealiseerd als de leveringsakte is gepasseerd bij de notaris. Op dat moment vindt dus de eigendomsoverdracht plaats. Doorgaans wordt er eerst een koopovereenkomst gesloten, voordat de leveringsakte wordt opgesteld en de eigendomsoverdracht plaatsvindt.

5. FASERINGSINVLOEDEN HOEVEN HET TOTAAL RESULTAAT AAN HET EINDE VAN DE EXPLOITATIE NIET TE BEÏNVLOEDEN !

Dat het in een specifiek jaar bijvoorbeeld iets minder voortvarend gaat met de leveringen (eigendomsoverdrachten) oftewel de opbrengsten blijven achter bij de prognoses, hoeft niet per definitie te betekenen dat er sprake is van een probleem. Het is wel van belang dat de marktomstandigheden goed zijn en (naar verwachting) ook goed blijven.

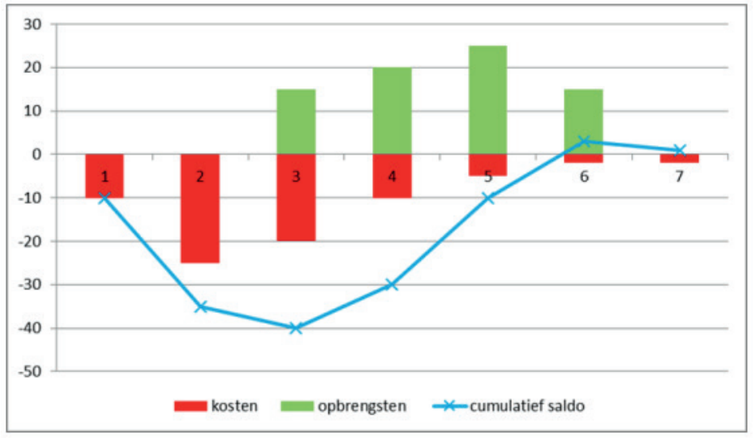
Stel dat in (jaarschijf) 2020 in het gegeven voorbeeld grex 2019-2021 er een achterstand ontstaat in de leveringen door bijvoorbeeld omstandigheden bij projectontwikkelaars of ondernemers. In plaats van 40 wordt er 20 aan opbrengst in het jaar 2020 gerealiseerd. De markt blijft echter goed, er wordt dus nog steeds met gegadigden gesproken, er worden reserveringen verstrekt en er worden in 2021 daadwerkelijk koopovereenkomsten gesloten en gronden geleverd (in eigendom overgedragen).

Faseringsinvloeden (vertraging in leveringen/opbrengst 2020)

Jaar	2019	2020	2021	
Opbrengst	20	20	60	
Kosten	10	30	30	
	---	---	---	
Saldo	+10	-10	+30	Totaal resultaat is 10 - 10 + 30 = 30

Geconstateerd kan worden dat door het achterblijven van de omzet in 2020, in dat bewuste jaar sprake is van een negatief saldo van 10, in plaats van een positief saldo van 10. Doordat de markt goed is gebleven, is er aan het einde van de looptijd toch hetzelfde resultaat behaald als begroot. **De opbrengst heeft dus alleen een andere spreiding gehad in de tijd dan voorzien.**

Indien de opbrengsten achterblijven bij de prognoses en de markt klapt onvoorzien/plotseling in en deze dip is langdurig, dan ontstaat er onzekerheid over het terugverdienen van de reeds gemaakte kosten. Dat wordt ook wel het 'badkuipeffect' genoemd, oftewel de kosten gaan voor de baat uit. Het saldo van opbrengst en kosten (de blauwe lijn) is de kuip.



Figuur: badkuipeffect

6. VOORZIENING

Indien een grex negatief uitkomt, dus verlies draait, dan dient er een voorziening te worden getroffen ter hoogte van het verlies. Het treffen van een verliesvoorziening is een wettelijke verplichting.

7 .WAT IS EEN MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties) ?

De MPG is een verzameling (consolidatie) van alle individuele grondexploitaties, waardoor er een totaaloverzicht ontstaat.

8. WAT IS VAN BELANG OM OP TE LETTEN BIJ GREXEN/ MPG'S ?

Bij een grex / mpg is het van belang om inzicht te krijgen of het geprognosticeerde eindresultaat/de netto contante waarde wordt behaald. Zijn er afwijkingen waar te nemen? Zo ja, wat is de oorzaak?

9. (TUSSENTIJDSE) WINSTNEMING

Winstneming is onderhevig aan de regels van het BBV. Er dient winst te worden genomen volgens de POC (Percentage Of Completion) methodiek, dus naar rato van de gerealiseerde opbrengsten en kosten. Zie het hieronder uitgewerkte voorbeeld. Een andere wijze van winstneming is niet toegestaan.

Jaar 1 (bedragen x € 1.000)	Opbrengsten	Lasten	Resultaat	Berekening
Raming over looptijd grex	7.600	5.880	**1.800**	1
Gerealiseerd tot en met jaar 1	5.500	5.000		2
Percentage gerealiseerd van de raming	**72%**			3=2/1
Percentage gerealiseerd van de raming		**86%**		4=2/1
Realisatie van de grondexploitatie			**62%**	5=3*4
Nog te realiseren	**2.100**	**800**		6=1-2
Onzekerheden/risico's	105	80		7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	**7.495**			8=1-7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden		**5.880**		9=1+7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden			**1.615**	10=8-9
Tussentijdse winstneming jaar 1			**1.001**	**11=10*5**

10. ACTUALISATIE EN HERZIENING

Er is sprake van herziening indien er sprake is van majeure wijzigingen zoals bijvoorbeeld een wijziging van het bouwprogramma. Er wordt geactualiseerd bij reguliere wijzigingen zoals opbrengststijgingen.

11. BEGRIPPEN EN PARAMETERS

In iedere grondexploitatie wordt gewerkt met parameters. Deze parameters zijn nodig, omdat een grondexploitatie ziet op meerdere jaren.

Nominale waarde

De nominale waarde is de waarde als alle activiteiten (leveringen en het doen van investeringen/maken van kosten) op dit moment worden uitgevoerd. Dus als op dit moment kavel A wordt verkocht en geleverd, dan levert dat X Euro/m² op en als op dit moment deze straat wordt aangelegd, dan kost dat X Euro/m².

Index (inflatie)

Omdat een grondexploitatie ziet op meerdere jaren, dient de nominale waarde te worden gecorrigeerd voor inflatie (index), zodat met de juiste (reële) waarde kan worden gerekend in de tijd. Er wordt dus een schatting gemaakt wat de opbrengsten en de kosten zijn in de toekomst, wanneer de opbrengsten en de kosten staan gepland om te worden gerealiseerd.

Inflatie heeft dus zowel betrekking op de opbrengst als de kosten. Als de kosten zullen stijgen, wordt er rekening meegehouden dat bijvoorbeeld het aanleggen van een weg duurder uitvalt door geldontwaarding. Een Euro op dit moment (de nominale waarde) is bijvoorbeeld een jaar later gemiddeld € 1,03 waard.

Rente

Omdat een grondexploitatie uit zichzelf geen geld heeft, wordt er ook rente gerekend over de kosten die gemaakt worden. Deze kosten moeten immers worden gefinancierd, waarvoor rente moet worden betaald. Voor de opbrengst die wordt genoten, wordt daarentegen een renteopbrengst geboekt. Er wordt aangenomen dat het ontvangen bedrag tegen rente kan worden weggezet.

Voorbeeld rente

Op dit moment (per direct = nominaal) kan een set bakstenen worden aangekocht voor € 100,-. Op het moment van aanschaf een jaar later, zal dezelfde set bijvoorbeeld € 103,- kosten als van een inflatie van 3% wordt uitgegaan. Vanaf het moment dat de bakstenen gepland staan om te worden aangeschaft (schatting is dus € 103,-), wordt er rente over deze € 103,- betaald totdat de grondexploitatie wordt gesloten. Het bedrag van € 103,- moet immers worden geleend, omdat het een kostenpost (uitgaaf) is.

Voor de opbrengst geldt hetzelfde. Als op dit moment kavel X wordt verkocht voor € 100,-/m², dan is deze bijvoorbeeld naar verwachting € 103,-/m² waard over een jaar. Vanaf het moment van realisatie, wordt er een renteopbrengst gerekend over deze € 103,- totdat de grondexploitatie wordt gesloten. Er is sprake van een renteopbrengst, omdat er vanuit gegaan wordt dat het bedrag tegen rente kan worden gestald.

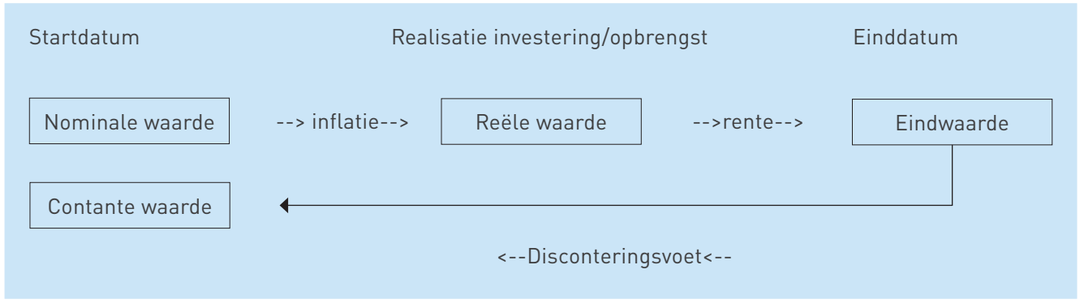
Disconteringsvoet

Verder is de disconteringsvoet een onderdeel van de parameters. De waarde op een bepaald moment in de toekomst, wordt teruggerekend naar het heden. Dat wordt de netto contante waarde genoemd. Er is bepaald (lees: verplicht) dat een disconteringsvoet van 2% moet worden aangehouden bij gemeentelijke grondexploitaties. Bij het bepalen van het genoemde percentage is aangesloten bij het meerjarig door de ECB na te streven inflatiepercentage.

Eindwaarde

De eindwaarde van een grondexploitatie is het resultaat aan het einde van de rit. Als deze wordt teruggerekend naar het heden met 2%, dan is hiermee de netto contante waarde van de eindwaarde bepaald.

De begrippen en parameters kunnen schematisch worden weergegeven.



12. GRONDEXPLOITATIE IN DE PRAKTIJK

Hieronder volgt een uitgeklede versie van een grondexploitatie. De boekwaarde is de optelsom van de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Verder zijn er nog opbrengsten en kosten die nog moeten worden Wgerealiseerd. De nog te realiseren opbrengsten en kosten worden in de tijd uitgezet/geschat. Over de kosten en opbrengsten wordt rente berekend. De getallen en de verhouding tussen de getallen in de onderstaande grondexploitatie, zijn willekeurig.

	Totaal	Te realiseren	Boekwaarde	2022	2023
KOSTEN	**100**	50	50	25	25
Grondverwerving	10	0	10	0	0
Bouwrijp	25	10	15	5	5
Planvoorbereiding	20	5	15	3	2
Bodemonderzoek	3	0	3	0	0
Infrastructuur	10	3	7	2	1
Woonrijp	32	32	0	15	17

	Totaal	Te realiseren	Boekwaarde	2022	2023
OPBRENGSTEN	**150**				
Woningbouw	150	50	100	25	25

Kosten	**100**				
Opbrengsten	**150**				
Kostenstijging	6	6		3	3
Opbrengstenstijging	10	10		5	5
Rente over kosten	3	3		1,5	1,5
Rente over opbrengsten	6	6		3	3

Stand (resultaat)	57 (-100 + 150 - 6 + 10 - 3 + 6)
Saldo (resultaat) op Nominale Waarde	50 (als alles wordt gerealiseerd op dit moment)
Saldo (resultaat) op Eindwaarde	**57** (nominale waarde + kosten/opbrengststijging + rente)
Saldo (resultaat) op Netto Contante Waarde	55 eindwaarde contant gemaakt tegen 2% disconteringsvoet)

Er kan een aantal constateringen worden gedaan na bestudering van de grondexploitatie:

Looptijd
- De looptijd is nog relatief kort, er is geprognosticeerd dat in 2023 de grondexploitatie wordt gesloten. In 2023 zijn dus naar verwachting alle opbrengsten en kosten gerealiseerd.

Kosten (nominaal)
- Er is 100 aan kosten begroot over de gehele looptijd.
- Van deze 100 moet nog 50 worden gerealiseerd over de resterende looptijd.
- Er is reeds 50 gerealiseerd en staat dus onder de noemer boekwaarde.
- De schatting is dat er 25 aan kosten wordt gerealiseerd in 2022 en 25 in 2023.
- De kosten zijn onder te verdelen in de posten grondverwerving, bouwrijp maken, planvoorbereiding, bodemonderzoek, infrastructuur en woonrijp maken.
- De grondverwerving is gerealiseerd. Het totaal bedrag van 10 is dus de boekwaarde.
- Het bouwrijp maken is voor 15 gerealiseerd (en staat dus onder boekwaarde). Er moet nog 10 worden gerealiseerd in de jaren 2022 en 2023. De verdeling is 5 in 2022 en ook 5 in 2023.
- De overige posten gaan op dezelfde wijze als hiervoor beschreven.

Opbrengsten (nominaal)
- Er is 150 aan opbrengsten begroot over de gehele looptijd.
- Deze exploitatie omvat alleen een woningbouwprogramma.
- Van deze 150 aan opbrengst is 100 gerealiseerd (en staat dus onder boekwaarde). Van de 50 die nog moet worden gerealiseerd, is geprognosticeerd dat in 2022 een opbrengst wordt genoten van 25 en in 2023 nogmaals 25.

Kostenstijging (om zodoende de reële waarde te bereiken)
- Zoals geconstateerd, zijn de kosten van 100 nominale bedragen. Dus als op dit moment alle investeringen zouden worden gedaan, is daarvoor 100 nodig. Omdat er echter sprake is van inflatie, worden de kosten met een percentage verhoogd, omdat de kosten niet op dit moment worden gemaakt, maar in de toekomst. In de begroting wordt over de resterende looptijd een totale kostenstijging voorzien van 6 en verdeeld over de jaren 2022 (3) en 2023 (ook 3).

Opbrengstenstijging (om zodoende de reële waarde te bereiken)
- Doordat de grondprijzen naar verwachting zullen stijgen, wordt er een verhoging van de opbrengst in 2022 en 2023 begroot van in totaal 10.

Rente over kosten (om zodoende van de reële waarde tot de eindwaarde te komen)
- Omdat over de kosten rente moet worden betaald, zal er nog een post van 3 worden opgenomen voor nog te betalen rente.

Rente over opbrengsten (om zodoende van de reële waarde tot de eindwaarde te komen)
- Er wordt een post van 6 opgenomen voor de rente die wordt genoten over de opbrengsten.

Stand/resultaat (=saldo) op Eindwaarde
- De stand oftewel het resultaat, geeft weer het saldo van de totaal geraamde kosten en opbrengsten aan het einde van de looptijd met daarbij dus meegenomen de kosten- en opbrengstenstijging en de rente over de resterende jaren 2022 en 2023.

Saldo (=resultaat) op nominale waarde
- Het saldo op nominale waarde is het bedrag dat aan resultaat wordt geboekt als op dit moment alle activiteiten zouden worden uitgevoerd (dus als alle investeringen op dit moment zouden worden gedaan en alle opbrengsten op dit moment zouden worden ontvangen).

Saldo (=resultaat) op Netto Contante Waarde
- Het resultaat op eindwaarde wordt contant gemaakt tegen 2% disconteringsvoet.

Bijlage 3

Exploitaties in voorbereiding algemeen

Lelystad en de grote woningbouwopgave
In de Woonvisie Lelystad 2022-2027 is de woningbouwopgave in Lelystad uitgewerkt. Uit het woonbehoefteonderzoek (Woonbehoefte Lelystad, Stec Groep, 2 april 2021) wordt duidelijk dat Lelystad tot 2040 een autonome groei kent van zo'n 7.700 huishoudens, waarvoor evenzoveel woningen nodig zijn om hen te huisvesten. Vanuit het programmaplan LNL wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met zo'n 7.300 extra woningen, dus 15.000 toevoegingen tot 2040. Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad, ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. De raad heeft hiertoe een amendement aangenomen met de ambitie om met 40.000 nieuwe woningen te groeien. De nieuwbouw van woningen in Lelystad is er op gericht om de komende jaren voldoendewoningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.

In de Woondeal MRA (maart 2023) is opgenomen dat Lelystad – als onderdeel van de totale benodigde woningbouw in de MRA – in de periode tot en met 2030 ca. 10.200 nieuwe woningen zal realiseren.

Om de woningbouwopgave te realiseren is een verhoging van het bouwtempo nodig en werkt de gemeente Lelystad - samen met de bouwsector - aan het toevoegen en gezamenlijk ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. Voor de concrete invulling van de (extra) woningbouwlocaties laat de gemeente periodiek woningmarktonderzoek uitvoeren. Naast de regionale woningbehoefteonderzoeken binnen MRA-verband (o.a. WiMRA), betreft dit ook eigen onderzoek in opdracht van de gemeente zelf. Daarnaast wordt het lokale netwerk - onder meer via het OBL (Overlegorgaan Bouwsector Lelystad) - benut om de ontwikkelingen op de markt te monitoren.

Conjunctuur en toekomstige productiecapaciteit
Reeds enige tijd is de conjunctuur zodanig dat door hogere rentes en inflatie de betaalbaarheid van woningen onder druk staat, er tekorten zijn aan vakkrachten en dat marges in de markt onder druk staan door de gestegen rente en bouwkosten.

Op korte termijn wordt de Woningbouwprognose Q1-2024 vastgesteld. Per kwartaal wordt deze geactualiseerd op basis van de voortgang in de plannen en nieuwe ontwikkelingen.

Voorbereidingskredieten (plankosten) en nog vast te stellen exploitaties
Inmiddels is een groot aantal exploitaties in voorbereiding met een geprognosticeerde productiecapaciteit van ca. 10.000 woningen t/m 2030. Hiervoor zijn de nodige voorbereidingskredieten ter dekking van de plankosten toegekend.

De plankosten die worden gemaakt als voorbereiding op een te openen grondexploitatie, worden middels voorbereidingskredieten gefinancierd. Normaliter worden deze voorbereidingskosten als historische kosten in de vast te stellen grondexploitatie opgenomen en worden deze terugverdiend met de verkoop en levering van de bouwrijpe grond.

Mogelijke risico's en risicobeheersing
Het is voorstelbaar dat niet alle exploitaties in voorbereiding worden omgezet in een vast te stellen grondexploitatie. In zo een geval vindt afboeking van het krediet plaats. Dat scenario is denkbaar bij een tekort aan marktvraag (de markt kan het aanbod niet absorberen). Voorbereidingskredieten worden geboekt onder immateriële activa en mogen niet ongelimiteerd in tijd op de balans blijven staan, deze moeten conform BBV-regelgeving binnen vijf jaar in een grondexploitatie landen. Gebeurt dat niet, dan dienen deze kosten ten laste te komen van de begroting en vormt dus een financieel risico voor de gemeente.

Een aanvullend financieel risico ontstaat in het geval dat exploitaties in voorbereiding - ondanks tegenvallende marktvraag - toch worden omgezet in vast te stellen grondexploitaties. De kosten van personeel om projecten/ exploitaties draaiende te houden, lopen immers gewoon door. Voor de verliesgevende exploitaties worden voorzieningen getroffen. Indien de exploitaties negatief blijven doordat de vraag niet aantrekt en op termijn worden gesloten, zullen de negatieve saldi ten laste van de begroting worden gebracht. Dat kan aanzienlijke financiële impact impliceren. In de bedrijfsvoering worden de projecten die in voorberijding zijn, nauwlettend gevolgd.

In ogenschouw moet worden genomen dat de grondexploitaties 'wonen' in Lelystad in z'n algemeenheid wordt gekenmerkt door weinig marge, waardoor tegenvallers na vaststelling van de exploitaties relatief snel leiden tot het treffen van voorzieningen. Voor sommige projecten geldt dat bij vaststelling van de grondexploitatie al een voorziening wordt getroffen.

Daarom blijft monitoring van zowel de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt de komende jaren zeer belangrijk. Naast periodiek onderzoek naar de woningbehoefte is hiervoor ook een goede monitoring van de planvoorraad noodzakelijk. Daarvoor wordt per kwartaal een actueel overzicht opgesteld, van zowel de gemeentelijke locaties – waarvoor wel/ geen voorbereidingskrediet of grondexploitatie wordt vastgesteld – als ook het aandeel particuliere woningbouwprojecten.

Kerngegevens exploitaties in voorbereiding

Dit onderdeel biedt een overzicht van potentiële toekomstige actieve en faciliterende grondexploitaties waar sprake is van een voorbereidingskrediet.

1. SGL (voormalig sportveld)

Locatie: gelegen tussen de Zuigerplasdreef en Houtribdreef.

Programma: deze locatie is aangemerkt als 'turbolocatie' voor woningbouw. Het betreft onder andere CPO en ca. 200 sociale huurwoningen van Centrada). In 2023 is voor deze locatie een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor de realisatie van tijdelijke woningen. Dit bleek financieel onhaalbaar. Momenteel wordt daarom krediet aangevraagd om een plan uit te werken dat ziet op permanente bebouwing (naar verwachting tevens sociale huur) in combinatie met een tijdelijke school. Er wordt gewerkt aan het openen van een grex.

Hoogte voorbereidingskrediet: tot en met einde 2023 was geen voorbereidingskrediet aanwezig, wel is nog een voorbereidingskrediet (ter hoogte van ca. € 50.000,-) nodig voor de voorbereidingen om in het tweede halfjaar van 2024 een grex te openen.

Fasering: indicatie start bouw 2025-2026.

Bijzonderheden: Geen.

2. Entree Larserdreef

Locatie: gelegen tussen het Sidha dorp (Waterwijk) en de kantorenstrook langs de Larserdreef.

Programma: 26 huurwoningen bestemd als uitleglocatie van het Sidha dorp met Harmonisch wonen als ontwikkelaar.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 567.000,- betreffende zeven projecten. Van dit budget is nog ca. € 120.000,- over dat kan worden aangewend voor drie projecten waaronder de Entree Larserdreef. Het betreft het voorbereidingskrediet 'potentiële woningbouwlocaties' (raadsbesluit 171 d.d. 6 juli 2021).

Fasering: indicatie start bouw 2025/ 2026.

Bijzonderheden: er is nog geen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Verder is door de financiele situatie van ontwikkelaar Harmonisch wonen geen zekerheid te geven dat de planvorming daadwerkelijk plaats gaat vinden. Momenteel zit de ontwikkeling in de initiatieffase (intentieovereenkomst). Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling voor de gemeente financieel neutraal gerealiseerd wordt als onderdeel van de lopende grondexploitatie Rivierenbuurt ZO.

3. Waterfront

Locatie: aan de kust lopend vanaf de voormalige locaties Meerdijkhaven/ Graansteiger tot de zendmast (ten noorden van Bataviastad).

Programma: leisure programma in het noorden van het gebied in combinatie met woningbouw (maximaal 3.000 eenheden) op de voormalige locaties Meerdijkhaven en Graansteiger en de resterende woningbouw in Bataviahaven (blok 3-5) met ca. 276 woningen.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 1.400.000,- (momenteel geen kredietruimte meer). Ten behoeve van de kadernota voor de programmabegroting 2025-2028 is een ophoging van het krediet met € 700.000,- aangevraagd.

Fasering: 2024 planning openen BIE. Start bouw op z'n vroegst 2028 met een verwachte doorlooptijd tot en met 2035. De woningbouw in Bataviahaven zal binnen enkele jaren kunnen starten.

Bijzonderheden: in december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hier is tevens een beleidsregel kostenverhaal voor opgesteld. Het risico voor dit project bestaat erin dat het Rijk in de basis een negatieve grondhouding inneemt tegenover landaanwinning van de staat. De Staat is tevens grondeigenaar van deze wateren wat de voortgang van dit project bemoeilijkt. In dit plangebied liggen tevens de actieve grondexploitaties Bataviastad, Bataviahaven (gedeeltelijk) en een klein gedeelte van Noordersluis. Deze grondexploitaties worden (deels) opgenomen in de nieuw te openen grex in 2024. Een aantal grondexploitaties wordt daardoor tegelijkertijd herzien. Verder is er binnen het project sprake van diverse personele wisselingen, dat invloed kan hebben op de voortgang van het project.

In het totale plangebied waterfront is sprake van diverse grondeigenaren en belanghebbenden zoals de staat en het waterschap. Deze partijen zijn met name nodig om de landaanwinning ten behoeve van woningbouw op de voormalige locatie Meerdijkhaven/ Graansteiger en de boulevard in het leisure gebied mogelijk te maken. Verder zijn met name Bataviastad, Batavialand en de provincie gesprekspartners voor de verdere ontwikkeling van dit gebied.

Leisure
In het leisure gebied Bataviakwartier is een tweetal hoofdprocesstappen te onderscheiden. De eerste hoofdprocesstap behelst de afspraken die gemaakt worden tussen gemeente, provincie en Batavialand omtrent onder andere de werfkavel, de voormalige hotelkavel (toekomstige entree Batavialand) en de Cantine.

De tweede hoofdprocesstap omvat de afspraken tussen gemeente en Bataviastad omtrent de werfkavel, de locatie met de kiosken, het geplande indoor centre ten noorden van de huidige locatie van Bataviastad (met Bataviastad als grondeigenaar) en de parkeervoorziening die door Bataviastad wordt gehuurd van de gemeente. In verband met de realisatie van het leisure programma moet er worden voorzien in parkeerbehoefte die ergens in het gebied rondom Bataviastad moet landen. Deze toekomstige parkeerbehoefte zal gezien de benodigde aantallen parkeerplaatsen, worden gerealiseerd middels gebouwde parkeervoorzieningen.

4. Kofschip Moskee El Imaan

Locatie: Het Kofschip en IJssellaan 2.

Programma: woningbouw en moskee.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 100.000,- (per 15 april 2024 € 7.000,- overschrijding).

Fasering: start bouw nieuwe moskee 2025 (afronding voorzien in 2030) en start sloop oude moskee 2030/ 2031.

Bijzonderheden: Het betreft hier de ontwikkeling van een tweetal locaties, te weten Kofschip en IJssellaan.

Beide locaties zijn gelegen in de Zuiderzeewijk en bevinden zich in een omgeving met voornamelijk bebouwing uit de jaren 60 en 70. Voor de locatie aan de IJssellaan geldt dat er in het gebied weinig ruimte voor parkeren is. Bij het Kofschip bevinden zich diverse maatschappelijke functies in de directe omgeving. Beide locaties zijn ontsloten via de Zuigerplasdreef. Er is sprake van een grondruil tussen beide locaties. Op de locatie Kofschip wordt een nieuwe moskee gerealiseerd. Nadat de nieuwe moskee is gebouwd, vangen de sloopactiviteiten aan van de oude moskee aan de IJssellaan. Beide locaties zijn financieel en planologisch onlosmakelijk met elkaar verbonden, waardoor beide locaties als één project worden gezien.

5. Stadshart Zilverpark West

Locatie: centrum.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 500.000,- (€ 490.000,- resterend).

Bijzonderheden: momenteel geen nadere gegevens bekend.

6. Stadshart De Trommel

Locatie: centrum.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 430.000,- (€ 386.000,- resterend).

Fasering: indicatie start bouw 2025/ 2026.

Bijzonderheden: momenteel geen nadere gegevens bekend.

7. De Akker Binnenhavenweg

Locatie: gelegen aan de Binnenhaven en de Zuigerplasdreef.

Programma: 550 woningen in de mix.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 567.000,- betreffende zeven projecten. Van dit budget is nog ca. € 120.000,- over dat kan worden aangewend voor drie projecten waaronder De Akker. Het betreft het voorbereidingskrediet ‘potentiële woningbouwlocaties’ (raadsbesluit 171 d.d. 6 juli 2021).

Fasering: indicatie start bouw 2026.

Bijzonderheden: het betreft een locatie waar de gemeente en twee particuliere eigenaren grondposities (agrarisch gebruik) hebben en is aangewezen als turbolocatie. Iedere particuliere eigenaar heeft een ontwikkelaar gecontracteerd. Mogelijk vindt er een fasering plaats van het woningbouwprogramma door afstemmingsproblematiek tussen de betrokken ontwikkelaars. Momenteel wordt aangenomen dat in ieder geval de helft van het voorgenomen woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd. Het is nog onduidelijk hoe het CPO initiatief op het gemeentelijke grondstuk vorm gaat krijgen, mogelijk zal op deze locatie een sociale woningbouwontwikkeling plaatsvinden in plaats van het genoemde CPO initiatief.

8. ZuiderC

Locatie: Lelystad Zuid nabij Warande 1e deelgebied

Hoogte voorbereidingskrediet: € 2.838.000,- (€ 1.145.000,- resterend).

Bijzonderheden: in 2024 hebben diverse stakeholders de bestuursovereenkomst ‘ontwikkeling grootschalige woningbouw ZuiderC’ gesloten. De intentie is om medio 2024 met het Rijksvastgoedbedrijf als zijnde de eigenaar van de meeste gronden in de ontwikkeling, een samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Op het moment van schrijven is onbekend of er een gemeentelijke grondexploitatie (eventueel gezamenlijk met het Rijksvastgoedbedrijf) wordt vastgesteld of dat de gemeente een faciliterende rol neemt.

9. Campus Midden

Locatie: tussen de Gordiaandreef, Middendreef en Zuigerplasdreef (onderdeel Centrumzone).

Programma: minimaal 416 woningen.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 2.935.000,- (€ 2.334.000,- resterend).

Fasering:

2024: Q1 verwachte start procedure, Q2 verwachte toetsing tender, Q3 verwachte besluitvorming en definitieve gunning
2026: verwacht omgevingsplan gereed
2027: verwacht start bouw
2028: verwacht oplevering eerste woningen
2029: verwacht realisatie minimaal programma

Bijzonderheden: er is sprake van een ambitieuze planning. Voor het project Campus Midden is een nota van uitgangspunten opgesteld die in januari 2024 aan de raad is voorgelegd. Deze nota dient als onderlegger voor de tenderprocedure die in het eerste kwartaal van 2024 is gestart. Hiermee krijgt de markt de mogelijkheid om eerder betrokken te zijn bij de ontwikkeling.

10. Skatepark Lelystad Haven

Locatie: gelegen in de wijk Lelystad Haven aan de Binnendijk.

Programma: sociale huurwoningen (Centrada).

Hoogte voorbereidingskrediet: € 567.000,- betreffende zeven projecten. Van dit budget is nog ca. € 120.000,- over dat kan worden aangewend voor drie projecten waaronder het Skatepark ten behoeve van de versnellingslocaties woningbouw. Het betreft het voorbereidingskrediet ‘potentiële woningbouwlocaties’ (raadsbesluit 171 d.d. 6 juli 2021).

Fasering: indicatie start bouw 2025.

Bijzonderheden: er is nog geen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Het project is gestart met de intentie om de ontwikkeling in gezamenlijkheid met Centrada en Groupius wonen vorm te geven. Momenteel is de status dat alleen Centrada participeert in de ontwikkeling.